



Relazione tecnica per compravendita – Lotto n. 104 - terreno in località “Vignacci” di Piteccio, via di Fabbiana

Descrizione dell’immobile:

Il terreno oggetto di vendita, di forma irregolare, si estende, come da visure catastali, per una superficie di circa 4.970 mq. E’ costituito dalle intere particelle 399-400-401-402-555-556-557 oltre che da porzione di relitto stradale nel foglio di mappa 79 di Pistoia, ed è posto in località “Vignacci” di Piteccio, lungo la Via di Fabbiana, all’intersezione con la Via di Castagno. Trattasi di area in parte boscata e in pendenza, con prevalenza di robinia, e in parte pianeggiante e scoperta da vegetazione con accesso diretto e agevole dalla pubblica via.

Stato attuale del compendio immobiliare:

Il bene viene messo in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Saranno a totale carico dell’acquirente gli atti tecnici di natura catastale occorrenti al frazionamento del relitto stradale, dismesso e non più identificabile sul posto, e comunque quanto altro occorrente all’aggiornamento. L’acquirente dovrà inoltre provvedere alle spese propedeutiche l’acquisto, a quelle notarili ed agli oneri fiscali nella misura corrente alla data di stipula dell’atto di trasferimento.

Destinazione urbanistica attuale:

Secondo la disciplina urbanistica vigente il compendio immobiliare oggetto di vendita è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 17.04.2013, nelle zone contemplate nel TITOLO III – TERRITORIO RURALE – CAPO III - AMBITI FORESTALI DI BOSCHI E RADURE – BOSCO CEDUO delle relative Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente fra “*le aree forestali di boschi e radure*” di cui all’art. 89.

Titolo di provenienza:

I terreni oggetto della vendita, sono pervenuti, al Comune di Pistoia tramite atto di trasferimento stipulato in data 5 gennaio 1961 – trascritto a Pistoia al Volume 1450 – Numero d’ordine 81 – Reg. generale n. 109 Volume 54, con il quale venivano ceduti al Comune di Pistoia dall’Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato le particelle 399-400-401-402 del Foglio 79 di Pistoia, successivamente frazionate, generando le ulteriori particelle 555-556-557, per la realizzazione della nuova viabilità, Via di Fabbiana.

Identificativi catastali dei terreni da venderli e confini:

I terreni in vendita sono censiti al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa **79** con i Mappali: **399** qualità *seminativo* – classe 3 - superficie mq. 860 - Reddito Dominicale Euro 3,11 – Reddito Agrario Euro 4,89; **400** – qualità *incolto produttivo* – classe 2 – superficie mq. 310 – Reddito Dominicale Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02; **401** - qualità *Fabbricato urbano da accertare* - superficie mq. 1440 – senza redditi; **402** qualità *bosco ceduo* – classe 1 - superficie mq. 1280 - Reddito Dominicale Euro 1,32 – Reddito Agrario Euro 0,40; **555** - qualità *seminativo* – classe 3 - superficie mq. 160 - Reddito Dominicale Euro 0,58 – Reddito Agrario Euro 0,91; **556** qualità *incolto produttivo* – classe 2 - superficie mq. 560 - Reddito Dominicale Euro 0,06 – Reddito Agrario Euro 0,03; **557** qualità *bosco ceduo* – classe 1 - superficie mq. 60 - Reddito Dominicale Euro 0,06 – Reddito Agrario

Euro 0,02; porzione di relitto stradale da frazionare dalla partita 5 – strade pubbliche (**alienabile per una porzione di circa mq. 300**).

Il tutto per una superficie catastale alienabile di circa mq. **4.970** (quattromilanovecentosettanta).

La proprietà dell'Amministrazione, appena descritta, confina al momento, a est con beni di proprietà Angeli e Levanti, a nord con il Fosso del Castagno e la Via di Fabbiana, a ovest con beni di proprietà Gavazzi, a sud con beni di proprietà Giacomelli, Spacagna, salvo se altri.

Stima del compendio immobiliare :

Per quanto concerne la stima del compendio immobiliare, il più probabile valore di mercato dello stesso alla attualità è di **Euro/mq 2,50**, al netto delle spese di rogito e degli oneri fiscali.

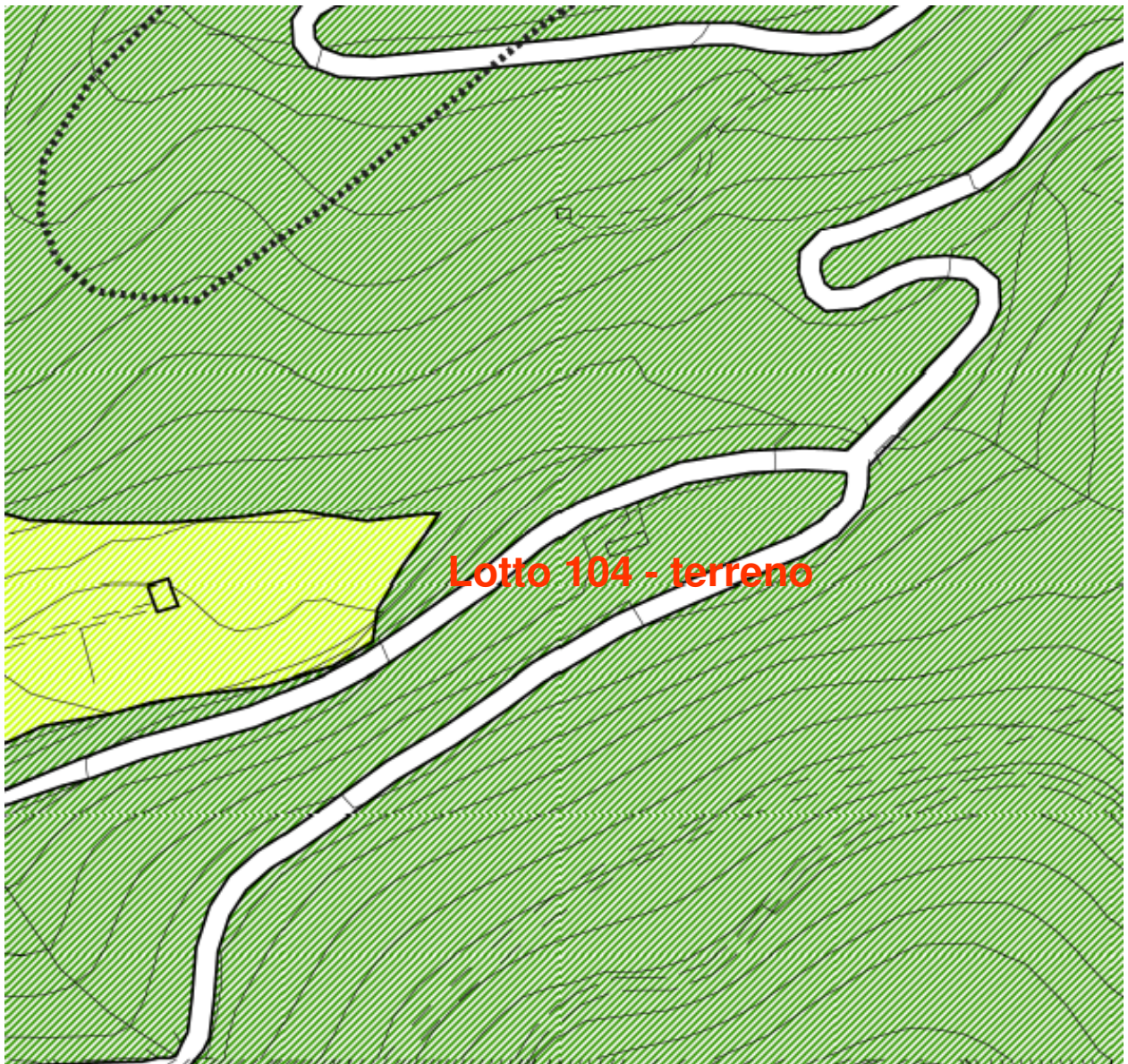
La determinazione dell'importo suddetto, a misura, limitato alla superficie complessivamente indicata nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari vigente, e comunque da definire con successivo Tipo di Frazionamento, trae origine dal confronto tra il valore riportato nel Piano stesso (vedasi deliberazione di C.C. n. 9/2022), anche sulla base delle condizioni effettive di manutenzione e delle caratteristiche orografiche, del *trend* negativo del numero delle compravendite di beni simili, derivante dalla più diffusa crisi economica e finanziaria che condiziona tuttora i mercati in genere e specificamente quello immobiliare.

Pistoia, Dicembre 2022

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Ing. Francesca Nobili)

Allegati:

- Estratto dal Regolamento Urbanistico vigente TAV. P.a. 37 ;
- Estratto dalle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Documentazione fotografica.



Estratto dalla Tav. P.a. 37 del Regolamento Urbanistico

Art. 89 Aree forestali di boschi e radure

1. Le Aree forestali e naturali sono così suddivise:

Bosco misto e bosco ceduo

2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).

3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.

Bosco di alto fusto

4. Sono aree sottoposte a tutela e a stabilizzazione.

5. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione della biodiversità o del paesaggio; sono consentiti percorsi, opportunamente segnalati, per la fruizione naturalistica del bosco.

Castagneto da frutto

6. Le norme che seguono hanno validità per tutti i castagneti da frutto esistenti, ancorché non rappresentati cartograficamente.

7. Fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 88, sono consentiti:

- - interventi di miglioramento e recupero di soprassuoli dei castagneti da frutto;
- - il recupero di viabilità esistente;
- - il recupero, la manutenzione e il consolidamento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- - la recinzione con pali di legno a maglia quadra zincata per la realizzazione di aree di raccolta e commercializzazione.

8. Non sono consentiti:

- - la rimozione delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti siano esse costituite da sistemazioni continue (fossi, dreni etc) o discontinue (cigionamenti e terrazzamenti e le relative forme di collegamento fra terrazzi);
- - la demolizione di edifici rurali per lo stoccaggio e o trasformazione della castagna ancorché in precarie condizioni;
- - la trasformazione dei castagneti da frutto;
- - impianti o reimpianti con materiale vegetale alloctono o costituito da organismi geneticamente modificati.

Radure e pascoli

9. Fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 88, sono consentiti:

- - interventi di recupero e miglioramento degli spazi aperti, nelle praterie secondarie e nelle radure abbandonate attraverso decespugliamento dei pascoli colonizzati o in via di colonizzazione da parte di specie arbustive (taglio delle ginestre, diradamento dei ginepri), allo scopo di "restituire" al pascolo superfici oggi inutilizzabili;
- - interventi di realizzazione e mantenimento di corridoi ecologici (siepi, fasce alberate e arbustive), nelle zone aperte e a basso indice di boscosità;
- - ripristino di recinzioni e di ripari notturni per il bestiame, costruzione di abbeveratoi;
- - recupero e realizzazione di piccole zone umide per scopi sperimentali di conservazione e tutela.

10. Non sono consentiti:

- - l'impianto con essenza arborea e/o arbustive o comunque il rimboschimento;
- - l'alterazione dei piani e del sistema di deflusso delle acque;
- - il sovrappascolo con conseguenti fenomeni erosivi.

Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di mappa catastale – Foglio 79

Documentazione fotografica

